

Projekt 1141 | Wohnen am Dorfsee

Barrierefreien, nachhaltigen und dauerhaft vermietbaren Wohnraum unter schwierigen Marktbedingungen wirtschaftlich realisieren



Fertiggestelltes Mehrfamilienhaus am Dorfsee mit Photovoltaikanlage und Außenanlagen

Merkmal	Angabe
Standort	Chamberetallee 22, 91583 Schillingsfürst
Projektart	Neubau Mehrfamilienhaus
Wohnungen	11 barrierefreie Mietwohnungen
Energiestandard	KfW 40 EE
Leistungen	Döllinger Architekten: Objektplanung LPH 1-9 Kontraktbau: schlüsselfertige Realisierung

1. Kurzprofil und Aussage der Referenz

Das Projekt Wohnen am Dorfsee steht für barrierefreien, energieeffizienten und wirtschaftlich tragfähigen Mietwohnungsbau in einer ländlich geprägten Lage. Der Neubau verbindet elf barrierefreie Mietwohnungen, KfW-40-EE-Standard, Photovoltaik, Wärmepumpentechnik und ein Mieterstrommodell zu einem nachvollziehbaren Gesamtansatz für dauerhaft niedrige Betriebs- und Mietnebenkosten.

Der Referenzwert liegt nicht allein im Gebäude, sondern in der gelösten Aufgabe: Hochwertiger Wohnraum sollte ohne öffentliche Fördermittel wirtschaftlich realisiert werden, ohne Abstriche bei Nutzungskomfort, Barrierefreiheit, Bauqualität oder energetischem Anspruch.

Kernaussage

- Nachhaltiger Mietwohnungsbau im KfW-40-EE-Standard wurde trotz fehlender Fördermittel umgesetzt.
- Barrierefreiheit, Aufzug und komfortable Grundrisse erhöhen die langfristige Marktfähigkeit.
- Wärmepumpe, PV-Anlage und Mieterstrommodell unterstützen dauerhaft niedrige Betriebskosten.
- Die Kombination aus Planung und schlüsselfertiger Umsetzung reduzierte Schnittstellenrisiken.

2. Bauherr und Ausgangssituation

In Schillingsfürst sollte moderner Mietwohnraum entstehen, der barrierefrei nutzbar ist, geringe Nebenkosten ermöglicht und auch bei ländlichem Mietniveau wirtschaftlich funktioniert.

Der Bauherr benötigte keine reine Flächenlösung, sondern ein dauerhaft vermietbares Gebäudekonzept. Entscheidend waren dabei die Verbindung aus Bauqualität, energetischer Zukunftsfähigkeit und realistischen Kosten unter Marktbedingungen.

Die Ausgangslage war damit durch drei parallel wirkende Anforderungen geprägt: bezahlbare und attraktive Mietwohnungen, generationengerechte Nutzbarkeit sowie eine technische Lösung, die zukünftige Energie- und Betriebskostenrisiken reduziert.

3. Der zentrale Engpass

Der entscheidende Engpass bestand darin, ein nachhaltiges Mehrfamilienhaus in Massivbauweise mit KfW-40-EE-Standard wirtschaftlich zu realisieren, ohne öffentliche Fördermittel einzusetzen.

Gleichzeitig durften architektonische Qualität, Barrierefreiheit, energetischer Standard und bautechnische Robustheit nicht gegeneinander ausgespielt werden. Gerade bei ländlichem Mietniveau hätte jede dauerhaft höhere Betriebskostenbelastung die Vermietbarkeit geschwächt.

Engpassformel

- Hoher energetischer Anspruch
- Barrierefreie Nutzbarkeit
- Ländliches Mietniveau
- Keine öffentlichen Fördermittel
- Wirtschaftliche Gesamtumsetzung ohne Qualitätsverlust

4. Ziel und Randbedingungen

Das Projektziel war die Schaffung eines dauerhaft marktfähigen Wohngebäudes mit elf barrierefreien Mietwohnungen, geringer Betriebskostenbelastung und hoher technischer Zukunftsfähigkeit.

Die wesentlichen Randbedingungen betrafen die Energieeffizienz, die robuste Massivbauweise, die Nutzbarkeit über unterschiedliche Lebensphasen und die wirtschaftliche Realisierung ohne Fördermittel.

Merkmal	Angabe
Ziel 1	Barrierefreie Mietwohnungen mit Aufzug und schwellenarmer Erschließung
Ziel 2	Niedrige Nebenkosten durch effiziente Gebäudehülle und lokales Energiekonzept
Ziel 3	Langlebige Bauweise mit hohem sommerlichem Komfort
Ziel 4	Wirtschaftliche Umsetzung durch kompakte Planung und schlüsselfertige Realisierung

5. Planerische Lösung

Döllinger Architekten entwickelte ein kompaktes Mehrfamilienhaus mit elf barrierefreien Mietwohnungen. Die Gebäudestruktur unterstützt eine wirtschaftliche Erschließung, klare Grundrisse und eine energetisch günstige Hüllfläche.

Die Planung verknüpft massive Konstruktion, hochgedämmte Gebäudehülle, außenliegenden Sonnenschutz, Luft-Wasser-Wärmepumpen, Photovoltaikanlage und Mieterstrommodell zu einem integrierten Konzept.

- Massivbauweise aus Kalksandstein und Stahlbeton
- Flachdach mit PV-Anlage und extensiver Dachbegrünung
- Luft-Wasser-Wärmepumpe für Heizung und Warmwasser
- Fußbodenheizung und außenliegender Sonnenschutz
- Schwellenarme Erschließung, Aufzug und flexible Grundrisse



Entwurfsvisualisierung als Planungs- und Kommunikationsgrundlage

6. Planung und schlüsselfertige Realisierung

Die Aufgabenverteilung war klar strukturiert: Döllinger Architekten erbrachte die Objektplanung der Leistungsphasen 1 bis 9. Kontraktbau übernahm die schlüsselfertige Realisierung des Bauvorhabens.

Diese Verbindung verkürzte Abstimmungswege zwischen Planung und Ausführung. Gleichzeitig blieb die planerische Zielsetzung über die Bauphase hinweg nachvollziehbar und kontrollierbar.

7. Technisches Konzept

Die technische Lösung verbindet passive und aktive Maßnahmen: Eine hochgedämmte Hülle reduziert den Energiebedarf, die massive Bauweise verbessert die thermische Stabilität, und der außenliegende Sonnenschutz begrenzt sommerliche Wärmeeinträge.

Die Energieversorgung erfolgt über Luft-Wasser-Wärmepumpen. Ein wesentlicher Teil des dafür benötigten Stroms wird auf dem Dach über Photovoltaik erzeugt. Das Mieterstrommodell bindet diese lokale Stromerzeugung in das Nutzungskonzept ein.



Dachaufsicht mit Photovoltaikanlage und technischer Ausstattung

Merkmal	Angabe
Konstruktion	Massivbauweise aus Kalksandstein und Stahlbeton
Dach	Flachdach mit Photovoltaikanlage und extensiver Dachbegrünung
Wärmeversorgung	Luft-Wasser-Wärmepumpen für Heizung und Warmwasser
Wärmeverteilung	Fußbodenheizung
Sommerlicher Komfort	Außenliegender Sonnenschutz und thermische Speichermasse
Energiebedarf Heizung/Warmwasser	ca. 15 kWh/(m²·a)

8. Anforderung - planerische Entscheidung - Wirkung

Die Referenz zeigt die Wirkung der planerischen Entscheidungen entlang der konkreten Anforderungen des Bauherrn.

Anforderung	Planerische Entscheidung	Wirkung
Barrierefreier Mietwohnraum	Schwellenarme Erschließung, Aufzug und flexible Grundrisse	Hohe Nutzbarkeit für unterschiedliche Lebensphasen
Geringe Mietnebenkosten	KfW-40-EE-Hülle, Wärmepumpe, PV und Mieterstrom	Reduzierter Energiebedarf und bessere Betriebskostenkontrolle
Sommerlicher Komfort	Massivbauweise und außenliegender Sonnenschutz	Gedämpfte Temperaturspitzen ohne aktive Kühlung
Wirtschaftlichkeit ohne Förderung	Kompakte Gebäudestruktur und schlüsselfertige Umsetzung	Qualitätsgesicherte Realisierung im Kostenrahmen

9. Nutzen für den Bauherrn

- Wirtschaftliche Realisierung trotz fehlender öffentlicher Fördermittel
- Dauerhaft marktfähiger Mietwohnraum durch Barrierefreiheit und niedrige Nebenkosten
- Hohe Vermietungsattraktivität durch KfW-40-EE-Standard, Aufzug und komfortable Grundrisse
- Robuste, langlebige Massivbauweise mit hohem sommerlichem Komfort
- Zukunftsfähige Energieversorgung mit Wärmepumpe, PV-Anlage und Mieterstrom

Vertrauensnachweis

- Das Projekt belegt, dass barrierefreier und nachhaltiger Wohnungsbau auch ohne Fördermittel wirtschaftlich realisiert werden kann.
- Grundlage war die Verbindung aus kompakter Planung, robuster Massivbauweise, effizienter Gebäudehülle und lokalem Energiekonzept.
- Die schlüsselfertige Umsetzung durch Kontraktbau sicherte die Realisierung im vorgesehenen Projektzusammenhang.

10. Lessons learned

Aus Bauherrensicht zeigt das Projekt, dass nachhaltiger Mietwohnungsbau auch ohne öffentliche Fördermittel wirtschaftlich realisierbar sein kann, wenn Gebäudegeometrie, Barrierefreiheit, Konstruktion und Energiekonzept früh miteinander abgestimmt werden. Eine kompakte Struktur reduziert die Hüllfläche und unterstützt zugleich klare Erschließungswege sowie robuste Grundrisse. Niedrige Betriebskosten sollten bereits in der Planung als Teil der Vermietungsstrategie behandelt werden. Klare Zuständigkeiten zwischen Objektplanung und schlüsselfertiger Realisierung helfen außerdem, Schnittstellen kontrollierbar zu halten und die planerische Zielsetzung bis zur Fertigstellung nachzuverfolgen.

11. Projektdaten

Merkmal	Angabe
Projektnummer	1141
Projekt	Wohnen am Dorfsee
Standort	Chamberetallee 22, 91583 Schillingsfürst
Bauherr	Peter Döllinger
Referenztyp	Döllinger Architekten + Kontraktbau
Bauart	Neubau Mehrfamilienhaus
Wohnungen	11 barrierefreie Mietwohnungen
BGF / BRI	1.073,07 m ² / 3.344,40 m ³
Bauzeit	23.05.2022 bis 18.08.2023, bezugsfertig
Energiestandard	KfW 40 EE
Leistung DA	Objektplanung LPH 1-9
Realisierung	Schlüsselfertig durch Kontraktbau
KG 300+400	ca. 2,00 Mio. €

12. Bilddokumentation

Die Bilddokumentation zeigt die Entwicklung vom Planungsbild bis zur fertiggestellten Gebäude- und Außenraumstruktur. Der Schwerpunkt liegt auf Gebäudeeinbindung, Energiekonzept und Realisierungsstand.



PV-Dachaufsicht und Baumfeld



Gebäudeansicht mit PV-Dach



Dachfläche mit PV-Anlage und Holzfassadenelementen



Fertigstellung mit Lage am Dorfsee

13. Kontakt und Zuordnung

Dieser Referenzbericht ist als gemeinsame Referenz für Döllinger Architekten und Kontraktbau angelegt. Für einzelne Referenzblätter können daraus jeweils eine Döllinger-Architekten-Fassung und eine Kontraktbau-Fassung abgeleitet werden.

Döllinger Architekten Louis-Barille-Straße 1 16321 Bernau bei Berlin Telefon: 03338 / 60123-0 E-Mail: info-b@doellinger-architekten.de Internet: http://www.doellinger-architekten.de	Kontraktbau Frankenheimer Straße 47 91583 Schillingsfürst Telefon: 09868 / 9868-0 E-Mail: info-s@doellinger-architekten.de Internet: http://www.doellinger-architekten.de
--	--

14. Interner Prüfvermerk vor Veröffentlichung

- Bildrechte und externe Freigabe vor Veröffentlichung prüfen.
- Kostenkennwerte und Bauherrenangaben vor externer Nutzung final bestätigen.
- Bei Ausgabe als Einzelreferenzblatt jeweils nur das passende Primärlogo im Kopfbereich verwenden.
- Alle Akzente und Tabellenköpfe sind blau angelegt, Schriftart durchgehend Arial.